# CONTRACTE D’ARRENDAMENT D’HABITATGE

## FINCA OBJECTE DEL CONTRACTE

| | |
|---|---|
| **Municipi** | **XXX** |
| **Carrer** | **XXX** |
| **Número** | **XXX** |
| **Pis** | **XXX** |
| **Dades Registrals** | Inscrita al Registre de Propietat número XXX de XXX (municipi), finca XX, volum XX, llibre XX, foli XX |
| **Referència Cadastral** | **XX** |
| **Certificat d'eficiència energètica** | **XX** |
| **Cèdula d’habitabilitat** | **XX** |

A XXX, el dia XXXX de XXX de 202X

## REUNITS

D’una part,

XXX, major d’edat amb adreça a efectes del present contracte a XXX, amb NIF XXX, en endavant ARRENDADORA o PART ARRENDADORA.

I de l’altra,

XXXX, major d’edat, amb adreça a efectes del present contracte a XXXX, amb NIF XXX, en endavant ARRENDATÀRIA o PART ARRENDATÀRIA

## INTERVENEN

Cadascuna de les parts en el seu propi nom i interès, essent reconeguda recíprocament per les parts la capacitat legal suficient per a contractar i obligar-se i en especial en la convenció del present **CONTRACTE D’ARRENDAMENT D’HABITATGE**, subjecte a les següents:

## CLÀUSULES

**PRIMERA. - REGULACIÓ**

El present contracte s'atorga de conformitat amb l'establert a la Llei 29/1994 de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, adaptada per la Llei 4/2013 de 5 de juny, el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, per la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i pel que s'ha pactat en el present contracte. Amb caràcter supletori és d'aplicació allò disposat al Codi Civil.

**SEGONA. - OBJECTE**

L'objecte del present contracte és l'arrendament del pis especificat *ut supra.*

Amb la signatura d'aquest contracte es realitza lliurament de claus. Els jocs de claus han de ser retornats a l'arrendadora o a qualsevol persona que aquest li indiqui a la finalització de l'arrendament per qualsevol causa, o, si s'escau, les claus en el supòsit que l'arrendatària hagués procedit a la seva substitució.

L'arrendatària declara que coneix les característiques i l'estat de conservació de l'habitatge, les accepta expressament i es compromet a conservar-lo en perfecte estat.

**TERCERA. - DURADA**

Aquest contracte entra en vigor el dia XXXX. El termini de durada d'aquest s'estableix per un període d'UN ANY. Arribat el venciment del contracte, aquest es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament arribi a una durada de 5/7 anys, a excepció que l'arrendatària manifesti a l'arrendadora, amb trenta dies d'antelació a la data de finalització o de qualsevol de les seves pròrrogues, la seva voluntat de no renovar-lo.

Si arribada la data de venciment del contracte, o de qualsevol de les pròrrogues, un cop transcorreguts com a mínim 5/7 anys de durada d'aquell, cap de les parts hagués notificat a l'altra, al menys amb quatre mesos d'antelació per a l'arrendadora, i dos mesos per a l'arrendatària, la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més.

Al contracte prorrogat, li seguirà sent aplicable el règim legal i convencional al que està sotmès el present contracte.

**QUARTA. - RENDA I PAGAMENT**

S'estableix una renda anual de XXXX EUROS que serà satisfeta, de manera prorratejada per mensualitats anticipades, dins els deu primers dies de cada mes. El pagament es realitzarà mitjançant transferència bancària al número de compte:

ESXX XXXX XXXX XXXX XXXX

Del qual és titular el/la Sr./Sra XXXXX.

**CINQUENA. - OBLIGACIONS**

La part arrendatària assumeix les següents obligacions:

a) El pagament de la renda, d'acord amb l'establert a la clàusula QUARTA.
b) A destinar l'immoble arrendat a l'habitatge habitual i permanent de l'arrendatària i els seus familiars, i a comunicar per escrit a la propietat si entrés a conviure amb l'arrendatària una tercera persona aliena.
c) A no manipular ni tenir a l'habitatge matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i tenir sempre en compte les disposicions vigents.
d) A fer saber a la PART ARRENDADORA, tan aviat com sigui possible, la necessitat de realitzar les reparacions que calguin per a conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat.
e) A facilitar, en cas que no sigui del seu interès prosseguir en el contracte, la subrogació d'un tercer en la seva posició contractual.
f) A retornar l'immoble en les mateixes condicions que s'entrega en el moment de la signatura del contracte d'arrendament.
g) A observar en tot moment les disposicions legals vigents.
h) A complir en tot moment les Normes Estatutàries Reglamentàries i els acords de la Comunitat de Propietaris tingui establertes o s'estableixin, amb vista a la utilització dels serveis, elements comuns i bon règim de convivència.

La part arrendadora, com a propietària de l'habitatge, assumeix les següents obligacions:

a) Garantir la pacífica possessió de l'habitatge a la part ARRENDATARIA.

b) Realitzar totes aquelles reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat.
c) Absorbir els increments que puguin sobrevenir a conseqüència dels nous tributs, que graven la propietat.
d) A donar a conèixer a la part ARRENDATÀRIA qualsevol acord de la Comunitat de Propietaris, que li pugui afectar, directament o indirecta.
e) La devolució de la fiança a la part arrendatària, segons l'acordat a la clàusula SETENA.

**SISENA.- OBRES**

L'ARRENDATÀRIA no podrà realitzar cap mena d'obres a l'habitatge, sense el previ permís per escrit de la propietat.

Per obres s'entén realitzar alteracions a les parets (enderrocar), enrajolar, tirar sostres, canviar finestres, portes, instal·lació d'aire condicionat adherit a l'immoble, entre d'altres.

Igualment la PART ARRENDADORA, d'acord amb el que disposen els articles 22 i 26 de la referida LAU, estarà obligada a dur a terme totes les obres que excedeixin la mera conservació, i que siguin necessàries per a mantenir l'habitatge en perfectes condicions d'utilització. En aquest sentit i de manera expressa, la PART ARRENDADORA resta obligada a assumir les despeses derivades del manteniment, reparació i/o en el seu cas, substitució, de la caldera o sistema d'aigua calenta i calefacció de l'habitatge.

**SETENA.- FIANÇA**

L'ARRENDATÀRIA lliura en aquest acte la quantitat de XXXX EUROS, corresponent a una mensualitat de lloguer, en concepte de fiança legal.

Es dipositarà en la forma acordada per les parts aquesta quantitat davant el Registre de Fiances de Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, tal com estableix el Decret 147/1997 de 10 de juny, article 66.3 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre de dret a l'habitatge.

**VUITENA. - FINALITZACIÓ DEL CONTRACTE**

Seran causes de finalització del contracte:

a) Per part de l'arrendatària:
    i) El desistiment, sempre que hagin transcorregut, almenys, sis mesos d'arrendament i quan ho comuniqui a l'arrendadora amb una antelació d'almenys trenta dies.
    ii) La no realització per l'arrendadora de les reparacions de conservació de l'habitatge, de conformitat amb l'establert a l'article 21 de la LAU.
    iii) La pertorbació, de dret o de fet, realitzada per part del propietari del dret a l'ús de l'habitatge com a habitatge habitual.

b) Per part de l'arrendadora:
    i) La manca de pagament continuada de la renda pactada.
    ii) El subarrendament o la cessió no consentits per la propietat
    iii) La realització de danys causats dolosament a la finca o d'obres no consentides per l'arrendadora quan el consentiment d'aquest sigui necessari.
    iv) Quan l'habitatge deixi d'estar destinat de forma primordial a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatària o de qui efectivament l'estigués ocupant

**NOVENA.- NOTIFICACIONS**

A l'efecte de poder rebre qualsevol notificació vinculada amb els drets i obligacions reconeguts en aquest contracte, es designa com a domicili de la PART ARRENDADORA l'indicat a l'encapçalament, i com a domicili de l'ARRENDATÀRIA, el de l'habitatge arrendat.

Qualsevol canvi de domicili de les parts únicament tindrà efectes a partir de la data en què hagi estat rebuda notificació fefaent d'aquest canvi, essent indicada la nova adreça.

**DESENA. - ACCEPTACIÓ**

Les parts accepten el present contracte així com els seus corresponents annexos i els seus efectes jurídics i es comprometen al seu compliment de bona fe.

A XXXX a XXX de XXX de 20XXX

PART ARRENDADORA XXX

PART ARRENDATÀRIA

XXX